



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 199	di data 16/11/23

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E S.M. REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PERTINENZIALE INTERRATO IN PIAZZA CENTA A TRENTO. APPROVAZIONE DELLA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A CARICO DELLA P.F. 1959/2 C.C. TRENTO SULLA MAGGIOR SUPERFICIE INTERESSATA RISPETTO A QUANTO AUTORIZZATO CON DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 12/185 DI DATA 10.11.2020. ENTRATA: EURO 3.398,87.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premesso che con Determinazione del Dirigente del Servizio Opere di Urbanizzazione primaria n. 23/21 di data 9 marzo 2020 è stato deciso di approvare lo schema di disciplinare di gara e di indire la relativa procedura, ai fini della scelta del soggetto attuatore cui concedere il diritto di superficie per la durata di 90 (novanta) anni, per la realizzazione del parcheggio pertinenziale interrato in piazza Centa sulla p.f. 1959/2 C.C. Trento, a procedura aperta con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

richiamata la Determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio n. 12/185 di data 10 novembre 2020 con cui è stata approvata la costituzione del diritto di superficie per la realizzazione di un parcheggio pertinenziale interrato in Piazza Centa a Trento, per la durata di 90 (novanta) anni, a favore di Parcheggio San Martino – Centa Società Cooperativa con sede in Trento, via Brennero n. 130, a carico di mq 1.456,68 della p.f. 1959/2 C.C. Trento, verso il corrispettivo di Euro 163.293,83;

atteso che in esecuzione della sopracitata Determinazione è stata stipulata tra Comune di Trento e Parcheggio San Martino – Centa Società Cooperativa la convenzione datata 23 dicembre 2020 n. 96 rep. per la realizzazione di un parcheggio pertinenziale, ai sensi della L. 122/1989 e dalla L.P. 04.08.2015 n. 15 e s.m., nel sottosuolo della p.f. 1959/2 C.C. Trento;

precisato che l'area interessata dalla costituzione del diritto di superficie è stata individuata in mq 1.456,68 sulla base della planimetria denominata "mappa con calcolo superficie occupazione" a firma dell'ing. Enzo Cattani, datata ottobre 2020 e che il corrispettivo spettante al Comune per la concessione del diritto reale è stato quantificato in Euro 112,10 al metro quadrato;

atteso che i lavori di realizzazione sono stati recentemente conclusi;

esaminato il tipo di frazionamento di data 2 ottobre 2023 a firma del p.ed. Marco Bertamini, pervenuto in data 16 ottobre 2023, che ha individuato in mq 1.604 l'area oggetto del diritto di superficie relativo al parcheggio in oggetto;

pagina 1/5

rilevato che, alla luce del citato frazionamento, l'area interessata dalla costituzione del diritto di superficie presenta un'estensione maggiore di mq 147,32 rispetto ai mq 1.456,68 risultanti dalla convenzione 23 dicembre 2020 n. 96 rep.;

precisato che con nota prot. 315298 di data 23 ottobre 2023 è stata chiesta conferma al Servizio Opere di Urbanizzazione primaria, quale soggetto responsabile della gestione della convenzione suddetta, riguardo alla sussistenza di motivate ragioni che hanno portato alla variante progettuale dell'opera con conseguente aumento della superficie di proprietà dell'Amministrazione, occupata in eccedenza rispetto al perimetro del diritto di superficie costituito;

dato atto che con la stessa nota è stato inoltre chiesto di confermare la corrispondenza dello stato reale dei luoghi a quanto rappresentato dalla planimetria inoltrata dalla suddetta società cooperativa in data 20 gennaio 2021 al suddetto Servizio, che presenta un aumento della superficie rispetto agli originari mq 1.456,68, evidenziando che nel perimetro della particella oggetto del diritto di superficie è stata erroneamente ricompresa anche la rampa di accesso al garage che invece deve essere esclusa, in quanto soggetta al rilascio di concessione per l'occupazione di aree e spazi appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile;

atteso che con nota prot. 317052 di data 24 ottobre 2023 il Servizio Opere di Urbanizzazione primaria, oltre a comunicare che con nota prot. 17931 di data 25.01.2021 aveva dato assenso alla cooperativa di procedere alla modifica del diritto di superficie in risposta alla richiesta di data 20 gennaio 2021 presentata dalla stessa, ha precisato che la superficie del parcheggio in oggetto è ora pari a mq 1.487,00, con un'estensione maggiore pari a mq 30,32 rispetto alla superficie stabilita nella convenzione 23 dicembre 2020 n. 96 rep.;

richiamato l'articolo 2 – Corrispettivo della concessione del diritto di superficie – della convenzione 23 dicembre 2020 n. 96 rep., che ha stabilito la possibilità di limitate, e opportunamente motivate, modifiche al perimetro della struttura oggetto del diritto di superficie, secondo quanto indicato al paragrafo 5 del disciplinare di gara 11 marzo 2020 n. 64720 prot., prevedendo la rideterminazione del corrispettivo a fine lavori, sulla base della superficie effettivamente occupata;

rilevato che la maggiore superficie di mq 30,32 deriva da lavori eseguiti per ottemperare alla vigente normativa antincendio, con allargamento della griglia di aerazione vicino all'ascensore e nuova aerazione nei pressi della parte inferiore della rampa di accesso, e alla normativa strutturale, con allargamento dell'intero garage verso sud di cm 36;

evidenziato che l'art. 2 della sopracitata convenzione stabilisce che il prezzo della concessione del diritto reale in oggetto è convenuto ed accettato, a misura e non a corpo, in Euro 112,10 al metro quadrato, come quantificato nel rapporto di valutazione di data 22 ottobre 2019 a firma del geom. Lorenzo Degasperi, e pertanto il valore complessivo del diritto di superficie deve essere aggiornato, sulla base della reale estensione di mq 1.487,00, in Euro 166.692,70, con una differenza pari a Euro 3.398,87 rispetto a quanto versato da Parcheggio San Martino – Centa Società Cooperativa quale corrispettivo per il citato diritto;

richiamata la nota prot. 327372 di data 3 novembre 2023 con la quale è stato chiesto alla Cooperativa di fornire la planimetria di raffronto, con l'evidenza della maggiore superficie interessata, e il tipo di frazionamento approvato, ed è stata comunicata la necessità di procedere con la stipula di un atto aggiuntivo di costituzione del diritto di superficie sulla maggior superficie di mq 30,32 interessata dalla realizzazione del parcheggio pertinenziale in oggetto, quantificando in Euro 3.398,87 l'ammontare del relativo corrispettivo spettante al Comune;

rilevato che in data 6 novembre 2023 la Cooperativa ha dato assenso alla predisposizione del sopracitato atto aggiuntivo e ha espresso la necessità di formalizzare tale atto in tempi brevi, chiedendo di procedere con la stipulazione dello stesso presso un notaio esterno di propria fiducia;

esaminato il tipo di frazionamento n. 4165/2023 a firma del p.ed. Marco Bertamini approvato in data 2 novembre 2023 dall'Ufficio Catasto di Trento e pervenuto in data 6 novembre 2023 prot. 328950, che ha individuato in mq 1.487,00 la superficie oggetto dell'operazione di costituzione del diritto di superficie;

vista e ritenuta idonea la Planimetria mappa raffronto con calcolo superficie occupazione a firma dell'ing. Enzo Cattani, ricevuta in data 9 novembre 2023 e assunta al prot. comunale al n. 334539, che evidenzia la maggiore superficie di mq 30,32 riferita al parcheggio pertinenziale interrato in oggetto;

preso atto che, alla luce della conclusione dei lavori e della presentazione della documentazione tecnica aggiornata, l'area complessiva della particella oggetto di costituzione del diritto di superficie consiste in mq 1.487,00, con un'estensione maggiore per mq 30,32 rispetto al diritto di superficie costituito con la Determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio n. 12/185 di data 10 novembre 2020 sopra richiamata;

ritenuto pertanto necessario procedere:

- all'approvazione dell'allegato n. 1 "Planimetria mappa raffronto con calcolo superficie occupazione" che, firmato dalla Dirigente, forma parte integrante ed essenziale del presente provvedimento;
- alla formalizzazione di un atto aggiuntivo alla convenzione di data 23 dicembre 2020 n. 96 rep., stipulata tra Comune di Trento e Parcheggio San Martino – Centa Società Cooperativa per la realizzazione del parcheggio pertinenziale interrato in piazza Centa su parte della p.f. 1959/2 C.C. Trento ex L. 24.03.1989 n. 122 e s.m. e L.P. 04.08.2015 n. 15 e s.m.;

dato atto che nulla osta alla stipulazione dell'atto aggiuntivo presso un notaio esterno;

precisato che le spese di stipulazione della convenzione e quelle relative alla costituzione del diritto di superficie di cui al presente provvedimento rimangono a carico del soggetto attuatore Parcheggio San Martino - Centa Società Cooperativa, come da impegni assunti all'art. 20 della convenzione di data 23 dicembre 2023 n. 96 rep.;

ritenuto che l'adozione del presente provvedimento rientri tra le proprie competenze, trattandosi di provvedimento esecutivo dei precedenti atti e provvedimenti sopra richiamati e riferito a operazione immobiliare avente ad oggetto beni il cui valore di stima o determinato ai fini fiscali non superi i 25.000,00, a norma del comma 4-quater lettera c) dell'art. 12 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti;

considerato che, in esecuzione della Legge provinciale 09.12.2015 n. 18, dal 1° gennaio 2016 gli Enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m., ed in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza;

atteso che il punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. 118/2011 e s.m. specifica che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 22.12.2022 n. 168, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2023-2025 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 22.12.2022 n. 169, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2023-2025 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 29.12.2022 n. 385, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2023-2025 e successive variazioni;

visti:

- il Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trento – Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e successive variazioni;
- la Legge provinciale 09.12.2015 n. 18 "Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli Enti locali al D.Lgs. 118/2011 e s.m. "(Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro organismi, a norma degli artt. 1 e 2 della Legge 05.05.2009 n. 42)";

- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico Enti Locali) e s.m.;
 - la L.P. 19.07.1990 n. 23 e s.m.;
 - la L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e s.m.;
 - lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 26.09.2023 n. 91
 - il Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione consiliare 23.11.2016 n. 136;
 - il Regolamento di contabilità approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 14.03.2001 n. 35 e 23.11.2016 n. 136, per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile;
 - il Regolamento per la disciplina dei contratti approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128;
- atteso che, ai sensi della citata deliberazione della Giunta comunale 29.12.2022 n. 385, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2023-2025, il presente provvedimento rientra nelle proprie competenze;
- visto il Decreto sindacale 30.12.2020 prot. n. 306169, con il quale sono state attribuite le competenze dirigenziali;

d e t e r m i n a

1. di approvare, per le motivazioni specificate in premessa, la Planimetria "mappa raffronto con calcolo superficie occupazione" a firma dell'ing. Enzo Cattani che, allegata alla presente e firmata dalla sottoscritta Dirigente, costituisce parte integrante ed essenziale del presente provvedimento, e che individua, con campitura diversa, lo stato del diritto di superficie di mq 1.456,68 di cui alla convenzione di data 23 dicembre 2020 n. 96 rep. e la maggiore superficie di mq 30,32 della p.f. 1959/2 C.C. Trento interessata dalla realizzazione del parcheggio pertinenziale interrato in piazza Centa a Trento;
2. di approvare la costituzione a favore di Parcheggio San Martino – Centa Società Cooperativa con sede in Trento – via Brennero n. 130, del diritto di superficie sulla maggiore superficie interessata dalla realizzazione del parcheggio pertinenziale interrato in piazza Centa a Trento, a carico di mq 30,32 della p.f. 1959/2 C.C. Trento sopra richiamata, così come individuata con la planimetria descritta al precedente punto 1, alla luce della conclusione dei lavori e della presentazione della documentazione tecnica aggiornata che identifica in mq 1.487,00 l'area complessiva della particella oggetto di costituzione del diritto di superficie;
3. di dare atto che a tale fine si rende necessario stipulare un atto aggiuntivo alla Convenzione di data 23 dicembre 2020 n. 96 rep., stipulata tra Comune di Trento e Parcheggio San Martino – Centa Società Cooperativa per la realizzazione del parcheggio pertinenziale interrato in piazza Centa su parte della p.f. 1959/2 C.C. Trento ex L. 24.03.1989 n. 122 e s.m. e L.P. 04.08.2015 n. 15 e s.m.;
4. di dare altresì atto che, in considerazione della reale estensione di mq 1.487,00 del parcheggio pertinenziale interrato in piazza Centa, il valore complessivo del diritto di superficie dalle parti già convenuto e accettato, a misura e non a corpo, in Euro 112,10 al metro quadrato, viene aggiornato sulla base della reale estensione in Euro 166.692,70, e che pertanto il corrispettivo dovuto da Parcheggio San Martino – Centa Società Cooperativa per la costituzione del nuovo diritto di superficie è pari a Euro 3.398,87;
5. di precisare che le spese di stipulazione della convenzione e quelle relative alla costituzione del diritto di superficie di cui al presente provvedimento rimangono a carico del soggetto attuatore Parcheggio San Martino - Centa Società Cooperativa, come da impegni assunti all'art. 20 della convenzione di data 23 dicembre 2023 n. 96 rep.;
6. di rinviare l'accertamento delle risorse derivanti dall'operazione immobiliare disposta con il presente provvedimento al momento della stipula del relativo contratto, precisando che l'importo di Euro 3.398,87 sarà da accertare al capitolo 40078 denominato "Alienazione di diritti

- reali – Ricavo per cessione o rinuncia di diritti patrimoniali” con riferimento all’esercizio finanziario 2023 del P.E.G. 2023-2024-2025, che presenta la necessaria disponibilità;
7. di dichiarare che l’obbligazione diventa esigibile entro la data che verrà concordata per la stipulazione dell’atto aggiuntivo e comunque entro il corrente anno;
 8. di subordinare il perfezionamento dell’operazione immobiliare di cui al presente provvedimento alla stipulazione del relativo contratto in forma pubblica, a rogito di notaio esterno a spese della controparte, dando atto che ai sensi dell’articolo 14 comma 1 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti spetterà al soggetto stipulante in rappresentanza del Comune completare il progetto di contratto con gli elementi negoziali accidentali in accordo con i soggetti contraenti;
 9. di indicare quale responsabile del procedimento e quindi della gestione del contratto, ai sensi dell’art. 7-bis comma 3 lettera g) e 12 del Regolamento per la disciplina dei contratti, la Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali;
 10. di dare atto che ai sensi dell’articolo 12 comma 3 del Regolamento per la disciplina dei contratti provvederà alla stipulazione del contratto il Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali.

Allegati in formato elettronico

Mappa raffronto con calcolo superficie occupazione

Allegati in formato cartaceo

\\

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 16/11/23



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 199	di data 16/11/23

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E S.M. REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PERTINENZIALE INTERRATO IN PIAZZA CENTA A TRENTO. APPROVAZIONE DELLA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A CARICO DELLA P.F. 1959/2 C.C. TRENTO SULLA MAGGIOR SUPERFICIE INTERESSATA RISPETTO A QUANTO AUTORIZZATO CON DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 12/185 DI DATA 10.11.2020. ENTRATA: EURO 3.398,87.

Servizio Risorse Finanziarie e Patrimoniali

Visto di regolarità contabile espresso ai sensi dell'art. 25 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 23.11.2016 n.136.
VISTO FAVOREVOLE

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 16 novembre 2023